RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 236.498 van 22 november 2016
in de zaak A. 214.604/X-16.118.

In zake : Marie-Rose MAISIN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Jongbloet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD LEUVEN
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Bert Beelen
   kantoor houdend te 3000 Leuven
   Justus Lipsiusstraat 24
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Dany Socquet
   kantoor houdend te 3080 Tervuren
   Merenstraat 28
   bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 december 2014, strekt tot de nietigverklaring van :

> "1. Het besluit van 26 mei 2014 van de Gemeenteraad van de Stad Leuven houdende defintieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringspan'Tiensesteenweg, park', en
> 2. Het besluit van 21 augustus 2014 van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant houdende (gedeeltelijke) goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan 'Tiensesteenweg, park'".

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2016.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeff Gillis, die *loco* advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor verzoekster, advocaat Johan Vanstipelen, die *loco* advocaat Bert Beelen verschijnt voor de eerste verwerende partij en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

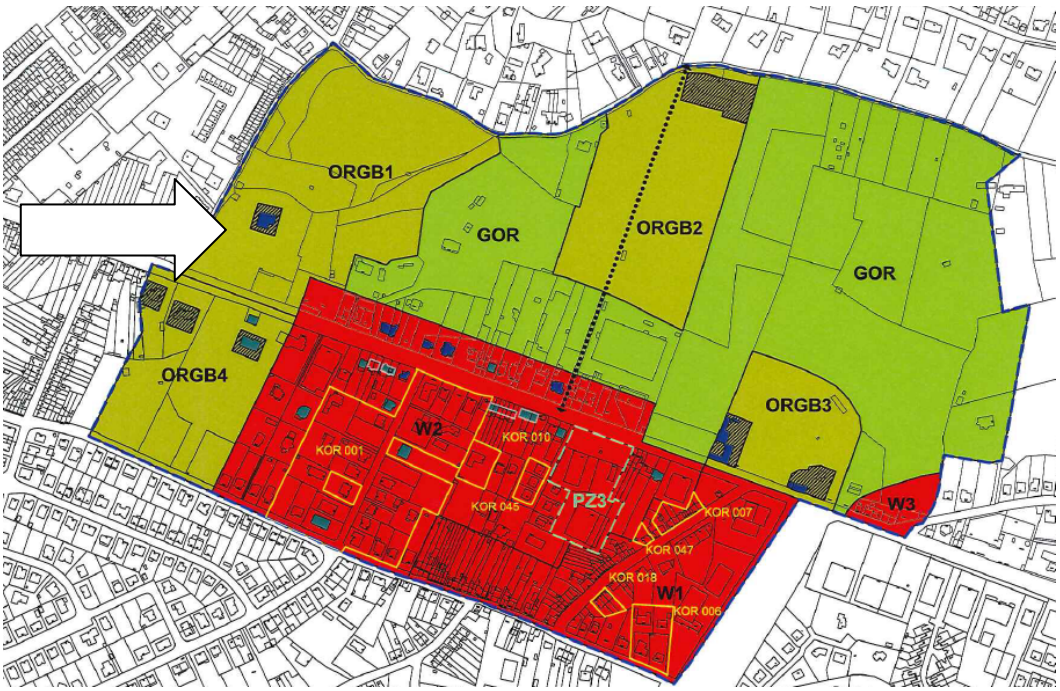
Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekster is eigenares van het kasteel Maisin en omgevend park, gelegen aan de Tiensesteenweg 275 te Leuven (hierna: het

goed), dat door het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven tot parkgebied wordt bestemd.

Het goed situeert zich overeenkomstig het bestreden gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K5 "Tiensesteenweg, Park" (hierna: het gemeentelijk RUP) in een "Zone voor open ruimte met geïntegreerde bebouwing 1" (hierna: ORGB1). Daarnaast vinden er tevens de bestemmingen "Bebouwbare zone" (overdruk) en "Beschermenswaardig bouwkundig erfgoed" (artikel 2.5.2) toepassing op. Hierna volgt een weergave op het grafisch plan:



3.2 Op 14 oktober 2013 wordt het ontwerp van gemeentelijk RUP voorlopig vastgesteld.

3.3 Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat gehouden wordt van 28 oktober 2013 tot en met 26 december 2013, wordt onder meer door verzoekster een bezwaarschrift ingediend (bezwaar K5-6 en K5-8).

3.4 In een advies van 17 maart 2014 bespreekt en onderzoekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) verzoeksters bezwaren.

3.5. Op 26 mei 2014 stelt de gemeenteraad van de stad Leuven het gemeentelijk RUP definitief vast.

Dit is de eerste bestreden beslissing, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat het document “Adviezen en bezwaren n.a.v. het openbaar onderzoek: advies Gecoro en aanpassingen aan het RUP” er integraal deel van uitmaakt.

3.6. Op 21 augustus 2014 keurt de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant het gemeentelijk RUP gedeeltelijk goed.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

3.7. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP leest men aangaande het goed (pagina 87):

“

Nr. 275 – Kasteel Maisin en omgevend park 1921-1922

Beschrijving:

Het kasteel Maisin werd volgens de kadastrale mutatieschetsen opgetrokken in 1921-1922 in eenvoudige neorenaissance stijl. Volume van rode baksteen verfraaid door het gebruik van witte natuursteen voor de vensteromlijstingen en de hoekkettingen onder mansardedak (zwarte leien). Het kasteel werd vanaf 1938 bewoond door de bekende professor Joseph Maisin (1893-1971), gespecialiseerd in de bacteriologie, anatomo-pathologie en cancerologie. Voordien woonde de familie Maisin in een herenwoning aan de Bondgenotenlaan 111 te Leuven.

In 1950 ontwierp architect Lucien Spéder op vraag van prof. Maisin 2 uitbreidingen aan het kasteel waarin een bijkomende leefruimte enerzijds en toilet en vestiaire anderzijds werden gesitueerd. De uitbreidingen hebben dezelfde stijl als het hoofdvolume. Lucien Spéder was geer onbekende voor Maisin. Hij ontwierp reeds in 1928 de privé-herenwoning van Maisin in de Bondgenotenlaan.

Het schrijnwerk van het kasteel lijkt oorspronkelijk.

Het oorspronkelijke interieur bleef naar verluidt goed bewaard.

Rondom het kasteel werd door tuinarchitect Léon Rosseels een laatromantisch park aangelegd. Van de parkaanleg zijn de meeste landschapselementen bewaard gebleven (beplanting, bomen, padenstructuur, groentekelder, tennisveld, ...). Door een gebrek aan onderhoud, rukt spontane verbossing op, wat vooral nadelig is voor waardevolle parsbomen, open ruimtes en vistas.

In het park staan twee gebouwtjes die reeds aanwezig waren op het plan Popp van 1865. De oorspronkelijke grens met Kessel-Lo, een middeleeuwse holle weg, loopt doorheen het domein.

Bronnen:

Kadastrale mutatieschetsen

Redameprentkaart Léon Rosseels

Bevolkingsregister Bierbeek (Korbeek-Lo)

Stadsarchief Leuven: aanvraag 1950 'Het vergroten van een kasteel', dossier Maisin Henri/doos 32 korbeek-lo

Erfgoedwaarde:

Het gaaf bewaarde kasteel en omgevend park (met inbegrip van de kleine landschapselementen en -structuren) zijn beschermenswaardig omwille van:

- de historische en architecturale waarde als representatief en gaaf bewaard voorbeeld van een neorenaissance kasteel met laatromantische parkaanleg.
- de natuurwetenschappelijke van het omliggende park.

.”

IV. Ontvankelijkheid van het beroep ratione personae

4.1. De tweede verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord en laatste memorie verzoeksters belang. Zij werpt op dat verzoekster niet daadwerkelijk aantoont eigenares te zijn van het goed.

4.2. Met haar laatste memorie heeft verzoekster een afdoende bewijs van eigendom van het goed bijgebracht. Zij toont aan een belang te hebben bij het beroep. De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. De verzoekster roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 2.2.2, § 1 en 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: de VCRO), van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol (hierna: EAP) bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), van de artikelen 16 en 36 van de Grondwet, van het beginsel van de scheiding der machten, van artikel 647 van het Burgerlijk Wetboek (BW), en van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Ook voert zij de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag aan.

5.1.1. Verzoekster betoogt in een *eerste middelonderdeel* dat het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 3.4.4, dat stelt dat bij het wijzigen van de hoofdbestemming een substantieel deel van het park publiek toegankelijk wordt gemaakt, een eigendomsbeperking inhoudt die de door de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de VCRO gestelde grenzen kennelijk overschrijdt en een inbreuk vormt op artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 EAP EVRM.

Verwijzend naar de rechtspraak van de Raad van State stelt zij dat het al dan niet vereist zijn van het akkoord van de eigenaar voor het openstellen van een privé-eigendom voor het publiek, cruciaal is. Zij bekritiseert het feit dat uit het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift de concrete verplichting voortvloeit om het park bij het wijzigen van de hoofdbestemming publiek toegankelijk te maken, en dit zonder dat haar akkoord is vereist.

5.1.2. In het *tweede middelonderdeel* betoogt verzoekster dat de kwestieuze bepaling een impliciet verbod inhoudt om haar eigendom af te sluiten, wat indruist tegen het haar door artikel 647 BW verleende recht om haar

eigendom af te sluiten. De gemeenteraad heeft volgens verzoekster niet de bevoegdheid om in de plaats van de wetgever hieromtrent regelend op te treden.

5.1.3. In het *derde middelonderdeel* voert zij aan dat het geviseerde stedenbouwkundig voorschrift onduidelijk en onvoorspelbaar is, nu niet duidelijk is wat verstaan moet worden onder een “substantieel deel” en niet blijkt hoe vaak haar eigendom opengesteld moet worden.

5.2.1. De eerste verwerende partij steunt zich in haar memorie van antwoord, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, op de artikelen 2.2.3, § 1, en 2.6.1, § 1, van de VCRO om te verantwoorden dat eigendomsbeperkingen, modaliteiten inzake inrichting en erfdienstbaarheden van openbaar nut middels een gemeentelijk RUP kunnen worden opgelegd. Zij verwijst ook naar het antwoord van de Gecoro op verzoeksters bezwaar.

5.2.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, stelt de eerste verwerende partij, onder verwijzing naar rechtspraak van het Hof van Cassatie, dat de uitoefening van het recht om een eigendom af te sluiten maar mogelijk is voor zover dit in overeenstemming is met de regels inzake ruimtelijke ordening. Zij wijst erop dat het geviseerde stedenbouwkundig voorschrift in de mogelijkheid voorziet om de eigendom soms af te sluiten.

5.2.3. Ter zake van het *derde middelonderdeel*, wijst de eerste verwerende partij er nog op dat het kwestieuze voorschrift uitdrukkelijk stelt dat “[d]e toegankelijkheid dient omschreven te worden in de betreffende vergunningsaanvragen”. Daaruit leidt zij af dat de verdere uitwerking van dit voorschrift het voorwerp van een vergunningsaanvraag zal uitmaken.

5.3. De tweede verwerende partij voert in haar memorie van antwoord aan dat verzoekster het vereiste belang bij het middel ontbeert, aangezien het betrokken stedenbouwkundig voorschrift bepaalt dat de toegankelijkheid van het gebied slechts aan de orde zal zijn “bij het wijzigen van

de hoofdbestemming van de bestaande bebouwing". Verzoekster zal er dan ook geen nadeel of hinder van ondervinden.

5.3.1. Ten gronde repliceert zij, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift, nu dit bepaalt dat de toegankelijkheid slechts ingang zal vinden "bij het wijzigen van de hoofdbestemming van de bestaande bebouwing", niet meer is dan een inrichtingsmodaliteit, en de grenzen van de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 VCRO niet overschrijdt.

5.3.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, argumenteert de tweede verwerende partij dat het geviseerde stedenbouwkundig voorschrift geen ontzetting inhoudt uit verzoeksters eigendomsrecht en artikel 16 van de Grondwet derhalve niet geschonden is. Zij stelt dat het gemeentelijk RUP geen afsluiting verbiedt en derhalve niet in strijd is met artikel 647 BW. Aangezien verzoekster op geen enkele wijze wordt verstoord in het genot van haar eigendom, kan er ook geen sprake zijn van een schending van artikel 1 EAP EVRM.

5.3.3. Aangaande het *derde middelonderdeel* betoogt de tweede verwerende partij, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, dat het niet de bedoeling is dat de overheid de stedenbouwkundige voorschriften tot in het detail uitwerkt, maar dat het volstaat dat deze voorschriften voldoende duidelijk geformuleerd zijn. Het geviseerde stedenbouwkundig voorschrift beantwoordt aan deze criteria.

5.4. In haar memorie van wederantwoord antwoordt verzoekster op de ontvankelijkheidsexceptie van de tweede verwerende partij dat het gemeentelijk RUP beperkingen oplegt aan haar eigendom, zodat zij over het vereiste belang beschikt. Zij stelt ook belang te hebben bij het aankaarten van een onduidelijk stedenbouwkundig voorschrift.

5.4.1. Ten gronde dupliceert verzoekster, wat het *tweede middelonderdeel* betreft, dat zij de analogie van voorliggende zaak met de door

de eerste verwerende partij aangevoerde rechtspraak van het Hof van Cassatie omtrent artikel 647 BW betwist.

5.4.2. Ter zake van het *eerste middelonderdeel* wijst zij erop dat de verplichting tot effectieve openstelling van haar eigendom letterlijk in het gemeentelijk RUP staat, en dat het te dezen niet slechts om een “mogelijkheid” gaat. De vergunningverlenende overheid kan bij herbestemming enkel een vergunning afleveren wanneer een substantieel deel van het park publiek toegankelijk wordt gemaakt.

5.4.3. Aangaande het *derde middelonderdeel* dupliceert verzoekster dat het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift niet in tijd of ruimte wordt afgebakend, en het derhalve volstrekt onduidelijk en onvoorspelbaar is in welke mate haar eigendom publiek toegankelijk moet zijn. Het blijft volgens haar ook onduidelijk wat onder een “substantieel deel” moet worden verstaan. Niet alleen is het onduidelijk wanneer welk deel van het park moet worden opengesteld, maar ook via hoeveel toegangen dit dient te gebeuren.

5.5. In haar laatste memorie doet de eerste verwerende partij, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, nog gelden dat verzoekster zelf in de hand heeft wanneer de bestemmingswijziging in werking zal treden, en dat zij in voorkomend geval dan ook instemt met het deels openstellen van het park.

Wat het *derde middelonderdeel*, en meer bepaald de term “substantieel deel” van het park, betreft, betoogt de eerste verwerende partij dat zij er bewust heeft voor gekozen om vrijheid te verlenen aan de aanvrager. De vergunningsaanvrager moet in eerste instantie een voorstel doen ter bespreking. Zij acht het niet wenselijk dat alles in percentages wordt vastgelegd. Pas aan de hand van een concreet project kan worden geoordeeld over de toegankelijkheid. Hetzelfde geldt voor de periode van toegankelijkheid.

5.6. Verzoekster stelt in haar laatste memorie nog, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat de verplichte openstelling rechtstreeks voortvloeit uit het kwestieuze voorschrift.

Ten aanzien van het *derde middelonderdeel*, herhaalt zij dat het kwestieuze voorschrift "niet afgebakend wordt in de tijd, noch in de ruimte".

Beoordeling

6.1. Artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO bepaalt:

> "§ 1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat :
> [...]
> 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, […]."

Artikel 2.2.3, § 1, VCRO luidt:

> "De stedenbouwkundige voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.
> De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat zij na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.
> De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen."

6.2. Het middel bekritiseert het stedenbouwkundige voorschrift 3.4.4 van de "[z]one voor open ruimte met geïntegreerde bebouwing 1" (ORGB 1), waarvan het verordenend gedeelte bepaalt:

> "Bij het wijzigen van de hoofdbestemming van de bestaande bebouwing wordt een substantieel deel van het park permanent of tijdens vastgelegde perioden publiek toegankelijk gemaakt minstens via een toegang in het verlengde van de doorgang voor zacht verkeer doorheen de zone voor wonen 1 aan de Grensstraat.
> De toegankelijkheid dient omschreven te worden in de betreffende vergunningsaanvragen."

De toelichting bij dit voorschrift luidt:

> “De doorgangen worden ingericht als verkeersarme, groene verbindingen. De aanleg van deze doorgangen dienen zo te gebeuren dat ze één geheel vormen met en aansluiten bij de overige wegenis en geïntegreerd worden binnen aangrenzende bestemmingen. De aanleg gebeurt in duurzame materialen.”

6.3. Gelet op het voormelde, dient bij herbestemming van de bestaande bebouwing een substantieel deel van verzoeksters park publiek toegankelijk te worden gemaakt, zonder dat haar akkoord als eigenaar daartoe is vereist.

Verzoekster mag dan wel zelf kunnen bepalen wanneer zij tot herbestemming van haar goed wenst over te gaan, zij heeft het niet in de hand dat in dat geval een substantieel deel van haar park publiek toegankelijk zal moeten worden gemaakt.

6.4. Zoals de Raad van State reeds meermaals heeft geoordeeld, kunnen beheersmaatregelen in geen geval zo ver gaan dat zij zouden ingrijpen in het beheer van privatieve kavels of de individuele realisatie daarvan.

In zoverre het geviseerde stedenbouwkundige voorschrift verzoekster verplicht om haar goed toegankelijk te maken voor het publiek, heeft dit voorschrift een andere draagwijdte dan een inrichtings- en beheersvoorschrift in de zin van artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO, dat middels een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden vastgesteld.

6.5. Verzoekster heeft een evident belang bij het bestrijden van een stedenbouwkundig voorschrift dat bij herbestemming van haar bebouwing tot de openstelling van een substantieel deel van haar eigendom verplicht. Dat die verplichting slechts bij een herbestemming aan de orde zal zijn, doet daaraan geen afbreuk.

6.6. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

7.1. Verzoekster roept in een tweede middel de schending in van de artikelen 5, 6, 7 en 8 en 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna: het monumentendecreet), van de artikelen 2.2.2, § 1, en 2.2.3 VCRO, en van het rechtszekerheids - en het zorgvuldigheidsbeginsel. Tevens voert zij de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag aan.

7.1.1. In het *eerste middelonderdeel* stelt verzoekster dat het gemeentelijk RUP in de bescherming van een aantal gebouwen als "beschermenswaardig bouwkundig erfgoed" voorziet, waaraan talrijke gevolgen worden gekoppeld die gelijkaardig zijn aan de bescherming die voorzien wordt door het monumentendecreet. Dit laatste evenwel zonder procedurele waarborgen, subsidiemogelijkheden of enige tegemoetkoming, terwijl zijzelf actief moet instaan voor het behoud en onderhoud van de bestaande bebouwing, bomen, struiken, padenstructuur. Volgens verzoekster is het stedenbouwkundig voorschrift 2.5.2 problematisch, rechtsonzeker en vaag. Nergens uit het gemeentelijk RUP blijkt welke de oorspronkelijke toestand van het gebouw is of naar welke waardevolle fase in de bouwgeschiedenis zou dienen te worden teruggegrepen. Evenmin is duidelijk wat met de "oorspronkelijke park-, tuin-, -paden- en voortuinstructuren" bedoeld wordt.

7.1.2. In het *tweede middelonderdeel* betoogt verzoekster dat de opname van haar goed in de lijst van beschermenswaardig bouwkundig erfgoed niet is gebeurd op grond van een correcte beoordeling, waaruit zou mogen blijken dat haar goed een bescherming vereist. Evenmin wordt op enige wijze verduidelijkt aan welke fase in de geschiedenis van het gebouw moet worden gerefereerd.

7.1.3. In het *derde middelonderdeel* stelt verzoekster dat de enige reden van de bekritiseerde bescherming erin bestaat om de eerste verwerende partij toe te laten, bij gebreke aan een tijdige bevoegdheidsuitoefening door de Vlaamse regering, alvast zelf deze bevoegdheid uit te oefenen. Monumentenbescherming komt volgens verzoekster nochtans enkel de daartoe bevoegde Vlaamse minister toe. De bescherming van haar eigendom heeft absoluut geen betrekking op de ruimtelijke ordening van het gebied, maar is louter ingegeven vanuit monumentenzorg in de zin van het monumentendecreet en het openbaarerfgoeddecreet, waarvoor de eerste verwerende partij niet bevoegd is.

7.2. Verzoekster betwist in haar memorie van wederantwoord de stelling van de verwerende partijen dat de bestemming "beschermenswaardig bouwkundig erfgoed" minder verregaand zou zijn dan de bescherming in het monumentendecreet. Het feit dat het advies van Onroerend Erfgoed niet dient gevraagd te worden, houdt volgens haar niet in dat de bescherming minder ver zou gaan, nu de eerste verwerende partij het beschermenswaardig bouwkundig erfgoed duidelijk in de huidige staat wil behouden, tot aan de daadwerkelijke bescherming door de Vlaamse regering.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien volgens verzoekster wel degelijk in een instandhoudings- en zorgplicht, nu het verwijderen van allerlei elementen die deel zouden uitmaken van de "oorspronkelijke toestand" verboden is en de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften stelt dat voor het kasteeldomein Maisin wordt gevraagd om landschapselementen te behouden, te onderhouden en indien nodig te versterken.

Verzoekster benadrukt opnieuw de vaagheid van de termen "oorspronkelijk" en "waardevolle fase in de bouwgeschiedenis" en voert aan dat het antwoord hierop niet dient gezocht te worden in de weerlegging van haar bezwaar door de Gecoro, nu de vergunningverlenende overheid niet verplicht is

om te handelen conform een verduidelijking van de Gecoro. Die weerlegging blijft overigens al even vaag.

7.3. Verzoekster stelt in haar laatste memorie, wat het *derde middelonderdeel* betreft, nog dat in het definitief vastgesteld gemeentelijk RUP expliciet wordt gesteld dat “de reden van de selectie als ‘beschermenswaardig bouwkundig erfgoed’ wel degelijk (uitsluitend) is ingegeven vanuit monumentenzorg”.

Inzake het *tweede middelonderdeel* betoogt zij dat het antwoord van de Gecoro uitblinkt in vaagheid en dat het beschermingsniveau dat door de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd totaal onduidelijk is. Met betrekking tot dit laatste betoogt zij dat het oorspronkelijke pand verwoest werd door bombardementen en dat het huidige pand op een andere plek werd heropgebouwd. De padenstructuren zijn volgens verzoekster dus eveneens verre van oorspronkelijk. Zij wijst er nog op dat het oorspronkelijke dak met nieuwe dakkapellen werd verhoogd, dat er twee grote eenheden met bovenliggend terras aan het gebouw werden gehecht, dat “de hoofdingang werd verplaatst, een nieuwe trap aangelegd, schouwen, deuren, etc.”.

Beoordeling

8.1. Het middel viseert het stedenbouwkundig voorschrift 2.5.2 “[b]eschermenswaardig bouwkundig erfgoed” van het gemeentelijk RUP, dat als volgt luidt:

"

2.5.2 Beschermenswaardig bouwkundig erfgoed

Voor gebouwen geselecteerd als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed gelden volgende bijzondere bepalingen:

Algemene bepaling	*Toelichting*
- Integrale sloop van het pand is enkel mogelijk in geval van overmacht. Aanbouwen of uitbreidingen uit vorige verbouwingen kunnen wel gesloopt worden indien kan aangetoond worden dat ze niet bijdragen tot de erfgoedwaarden van het pand.	*Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.*
- Restauratie, renovatie, verbouwing en uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort: ▪ bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk teruggegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand of naar een waardevolle fase in de bouwgeschiedenis van het pand. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. ▪ bij restauratie, renovatie en verbouwing dienen authentieke kleuren, vormgeving en materialen toegepast te worden.	*Onder oorspronkelijke toestand wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De originele bouwplannen in het stadsarchief Leuven vormen een goede bron.* *Onder storende ingrepen wordt verstaan: ingrepen zonder erfgoedwaarde die het authentieke karakter van de woning aantasten.* *Bij werken aan hellende daken zijn enkel authentieke kleuren en materialen toegestaan. Bij vervanging van schrijnwerk is enkel het materiaal, de indeling en profilering toegestaan van het oorspronkelijke schrijnwerk of van schrijnwerk horende bij een waardevolle fase in de bouwgeschiedenis.*
- Zijn verboden in de gevels, tenzij herstel in een authentieke bouwfase beoogd wordt: ▪ het bepleisteren van niet-bepleisterde elementen, ▪ het beschilderen of kaleien van niet-afgewerkte elementen, ▪ het decaperen van oorspronkelijk bepleisterde elementen (tenzij wanneer het decaperen gevolgd wordt door het aanbrengen van nieuw pleisterwerk) ▪ het aanbrengen, vervangen (tenzij in functie van restauratie), afdekken, verwijderen of wijzigen van oorspronkelijke decoratieve elementen, glas-in-lood, smeedijzer of beeldhouwwerk,	
- Renovatie, verbouwing en/of uitbreiding dient met respect voor het bestaande volume, de kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw te gebeuren.	*Onder gevelgeleding wordt verstaan: alle kenmerken die de indeling van een gevel bepalen: aantal traveeën, bouwlagen, verticale en horizontale indeling van gevelopeningen (hoogtes, dorpels, ...), bijzonder elementen (zoals erkers, balkons, ...)* *Onder structuur van het gebouw wordt verstaan: het geheel van dragende muren (binnen- en buitenmuren), daken en vloeren.*
- Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als "beschermenswaardig bouwkundig erfgoed" geselecteerde bebouwing dienen een gelijkwaardige architecturale kwaliteit te hebben die de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het geselecteerde gebouw versterkt.	*Onder gelijkwaardige architecturale kwaliteit wordt verstaan: een hoogwaardige eigentijdse vormgeving en/of materiaalgebruik evenwaardig aan de architectuur van het als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed geselecteerd gebouw.* *Onder nabijheid wordt verstaan: de percelen die palen aan het perceel van een als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed geselecteerd gebouw.*
- Voor aanvragen die beschermenswaardig bouwkundig erfgoed betreffen wordt een aparte motivatienota erfgoed toegevoegd die een beschrijving geeft van de specifieke architecturale kenmerken van het pand en/of het architecturaal geheel en aangeeft hoe de geplande ingreep op deze kenmerken inspeelt.	
- Oorspronkelijke park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren maken integraal deel uit van de selectie. ▪ Bij aanvragen over ingrepen aan park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren wordt een aparte motivatienota erfgoed toegevoegd die beschrijving geeft van de aard van de structuren en de impact van de ingrepen op de waarde ervan. ▪ Alle nieuwe ingrepen dienen te worden getoetst aan de erfgoedwaarde. ▪ In historische tuinen en parken is aanplant met uitheemse bomen en struiken mogelijk.	*In het bijzonder voor het kasteeldomein Maisin en het kasteeldomein van Brunswyck wordt gevraagd om alle landschapselementen met erfgoedwaarde (bv. bomen en struiken met dendrologische waarde, ornamenten en andere parkconstructies, kenmerkend reliëf, historische padenstructuur) te behouden, te onderhouden en indien nodig te versterken.*

."

8.1.1. In het *derde middelonderdeel* bekritiseert verzoekster de bevoegdheid van de plannende overheid tot het nemen van deze beschermingsmaatregelen omtrent het bouwkundig erfgoed.

8.1.2. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP leest men aangaande de feitelijke toestand van het gebied "Tiensesteenweg, 'stad en voorstad'" (pagina 7) onder meer:

> "1.2 Tiensesteenweg 'Park'
> Deze stadstoegang heeft een sterk groen karakter: ondanks de grotere bebouwingsdichtheid die wat verder voorkomt in het voorstedelijke gedeelte, is het groen tastbaar aanwezig.

Tiensesteenweg ‘park’ bestaat uit een villapark uit het interbellum met een absoluut dominant waardevol patrimonium. Het oorspronkelijk monofunctionele villapark vertoont vandaag aanzienlijke transformaties: huizen worden bijeengevoegd tot een grotere handelszaak, vrije beroepen nemen intrek in de grotere villa’s, een grootschalige campusvorming van kantoren (Indicator),...

De aanpalende wijk aan dit deel van de steenweg wordt gekenmerkt door interessante architectuur uit het interbellum (K. Elisabethlaan en de Philipslaan), net als op de steenweg. Het beeld van deze villawijk wordt overwegend bepaald door vrijstaande woningen of woningen in half open verband, die karakteristiek zijn voor de bouwstijl uit het Interbellum. Het gaat om ‘kritisch regionalisme’, een lokale interpretatie van de internationale modernistische stijl (Amelynck, Jan et al., Victor Broos, De kracht van het alledaagse, Stichting Stad en Architectuur, Leuven, 2000). De villa’s die hier werden gebouwd door toonaangevende lokale architecten zoals Broos, Mispelter, Marchal, Stevens... vormden een antwoord op nieuwe woonvragen van de toenmalige burgerij: representatieve woningen gelegen langs een goed ontsloten hoofdweg (de auto is in opkomst), met een mooie tuin en in een aantrekkelijk landschappelijk kader (de getuigenheuvels in het noorden, de vallei van de Molenbeek in het zuiden).

De overige straten zijn voornamelijk volgebouwd met typische suburbane huizen.

Het kasteel De Bunswyck en de Mol (voormalige afspanning langs de steenweg en tolhuis) zijn onmiskenbare getuigen van de geschiedenis van de steenweg en vormen belangrijke elementen in het landschap van de steenweg. Deze locatie wordt dan ook geselecteerd als scharnierpunt naar het deel Tiensesteenweg ‘periferie’. Deze scharnierplek is vandaag echter volledig gebanaliseerd. Het is een eiland tussen de grootschalige kleinhandel in de delen ‘park’ en ‘periferie’ en bezit geen enkele herbergzaamheid en verblijfskwaliteit.”

8.1.3. Omtrent de “[w]aardevolle panden, landschappen en archeologie” stelt de toelichtingsnota (pagina 24 en volgende):

“5.2.4 Waardevolle panden, landschappen en archeologie

Zowel binnen de zone voor wonen 1 (overgrote deel van het RUP GGR-K4) als de zone voor wonen 2 (interbellumwijk, RUP GGR-K5) worden in de RUP’s maatregelen genomen om de aanwezige erfgoedwaarden te beschermen. Binnen het plangebied is namelijk ruim 3 eeuwen stadsontwikkeling herkenbaar bewaard gebleven. De diversiteit aan bebouwing en openruimte-elementen geven de Tiensesteenweg en zijn omgeving een waardevol en beeldbepalend karakter. Hoewel er slechts één bescherming aanwezig is binnen het plangebied is er toch veel waardevol erfgoed terug te vinden. Het betreft zowel bouwkundig erfgoed als landschappelijk erfgoed in de vorm van waardevolle parken, tuinen en andere open ruimten.

De stad wil via dit planningsinitiatief een betere bescherming bieden aan het aanwezige erfgoed.

Op basis van verschillende studies (landschapsstudie Werkplaats voor Architectuur, Inventaris Bouwkundig erfgoed, stadsarchief Leuven, plaatsbezoeken) werd door de adviseur monumentenbeleid een selectie gemaakt van panden die beschermenswaardig zijn, categorie 'beschermenswaardig bouwkundig erfgoed', en panden die inventariswaardig zijn, categorie 'waardevol gebouw'. Daarnaast werden ook architecturale gehelen geselecteerd, waarvan het gevelbeeld waardevol en/of beeldbepalend is, categorie 'waardevol architecturaal geheel'.

De selectie is het resultaat van een grondige afweging van welke gebouwen en gebouwgehelen (met hun omgeving) binnen deze zone bewaard dienen te blijven om een exemplarische staalkaart van de 3 eeuwen stadsontwikkeling in dit gebied over te houden en de integratie ervan binnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

De selectie als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed, waardevol gebouw of waardevol architecturaal geheel betreft een selectie die gemaakt werd door de stad Leuven, volgens een methodiek opgesteld door de stad, om er voor te zorgen dat die panden die dermate waardevol zijn voor de stad kunnen behouden blijven in de toekomst. De panden vallen dus niet onder de beschermingsgevolgen volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en latere wijzigingen. Dit betekent onder andere dat er geen (bindend) advies gevraagd wordt aan Onroerend Erfgoed bij vergunningsplichtige werken. Eigenaars dienen ook geen toelating te vragen aan Onroerend Erfgoed voor het uitvoeren van allerhande in dit decreet opgesomde en niet-vergunningsplichtige werken. De eigenaar valt bovendien ook niet onder de in het decreet vermelde instandhoudings- en zorgplicht en handhavingsbeleid.

De stad Leuven koppelt in voorliggende RUP's voorschriften aan de selectie, die de eigenaar rechtszekerheid geven over wat hij nog kan of niet meer kan doen met zijn pand.

De verschillende studies zijn samengevat in een pandsgewijs opgesteld synthesedocument dat gebruikt wordt als toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en als bijlage deel uitmaakt van de toelichtingsnota.

Anderzijds worden in de RUP's kwalitatieve bepalingen opgenomen die structuur en typologie van de Tiensesteenweg beschermen. In de deelgebieden stad en voorstad dient bij samenvoeging van woningen of vervangbouw rekening gehouden met de schaal en korrelgrootte van de omgeving met het oog op een harmonieuze inpassing van de gevels. De landschapsstudie schreef de villawijk eveneens een belangrijke waarde toe. Voor het deelgebied park worden dan ook, in navolging van het RSL, bepalingen in het RUP opgenomen die de bestendiging en verdere ontwikkeling van/binnen dit specifieke wijkkarakter garanderen (minimale perceelsoppervlaktes, lage bebouwingscoëfficiënt, typologie,…).

Met de bepalingen van de RUP's wordt bijgevolg ook tegemoet gekomen aan de selectie van de Tiensesteenweg binnen het RSL als vragend ensemble.

Beschermenswaardig bouwkundig erfgoed

Onder beschermenswaardig bouwkundig erfgoed wordt verstaan: panden waarvan de erfgoedwaarden van algemeen belang zijn omwille van de

archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde.

In afwachting van een bescherming als monument wil de stad via voorliggende RUP's het behoud van deze erfgoedwaarden garanderen. Zodra een als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed geselecteerd pand beschermd wordt als monument heeft de vigerende wetgeving met betrekking tot beschermde monumenten voorrang op onderstaande voorschriften.

De beschrijving en motivatie van de als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed geselecteerde panden wordt hieronder weergegeven.

[…]."

De toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP gaat voorts nog nader in op verzoeksters goed (zie randnummer 3.7).

8.1.4. Uit wat voorafgaat, blijkt dat de doelstelling van het stedenbouwkundig voorschrift 2.5.2 "[b]eschermenswaardig bouwkundig erfgoed" erin bestaat de herkenbaarheid van ruim drie eeuwen stadsontwikkeling, de diversiteit aan bebouwing en openruimte-elementen die de Tiensesteenweg en zijn omgeving een beeldbepalend karakter geven, en het specifieke karakter van de wijk, in stand te houden.

8.1.5. Aangenomen moet worden dat de geviseerde beschermingsmaatregelen betrekking hebben op het ordenen van de beschikbare ruimte in het licht van het culturele en esthetische criterium, zoals besloten in artikel 1.1.4 VCRO, dat bepaalt dat bij het ruimtelijk ordenen rekening moet worden gehouden met onder meer de culturele en esthetische gevolgen. Verzoeksters betoog dat de bescherming veeleer vanuit de monumentenzorg werd ingegeven, kan niet gevolgd worden. Artikel 2.2.3, § 1, eerste lid, VCRO voorziet voorts uitdrukkelijk dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod.

8.1.6. Gelet op wat voorafgaat, blijkt niet dat de plannende overheid haar bevoegdheid te buiten is gegaan.

8.1.7. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat indien verzoekster de voordelen wil genieten die verbonden zijn aan het

monumentendecreet, thans het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zij zelf het initiatief kan nemen om haar pand het statuut van een beschermd monument te laten verkrijgen.

8.1.8. Het *derde middelonderdeel* is ongegrond.

8.2.1. Bij de beoordeling van het voorgaande middelonderdeel is gebleken dat de plannende overheid in het licht van artikel 1.1.4 en 2.2.3, § 1, eerste lid, VCRO de bevoegdheid heeft om de geviseerde beschermingsvoorschriften vast te stellen. Verzoekster uit met de kritiek in haar *eerste middelonderdeel* dat het gemeentelijk RUP aan de bestemming "[b]eschermenswaardig bouwkundig erfgoed" talrijke gevolgen koppelt die gelijkaardig zouden zijn aan de bescherming die voorzien wordt door het monumentendecreet, thans het onroerenderfgoeddecreet, doch zonder procedurele waarborgen, subsidiemogelijkheden of enige tegemoetkoming, dan ook een onontvankelijke wettigheidskritiek op de VCRO.

8.2.2. Bovendien poneert verzoekster weliswaar dat de beide door haar aangevoerde situaties gelijkaardig zijn, maar maakt zij in haar verzoekschrift geen concrete vergelijking, en gaat zij volledig voorbij aan het antwoord dat de Gecoro op haar bezwaar desbetreffend heeft gegeven.

8.2.3. Ten overvloede weze herhaald dat verzoekster, indien zij de voordelen wil genieten die verbonden zijn aan het monumentendecreet, thans het onroerenderfgoeddecreet, zelf het initiatief kan nemen om haar pand het statuut van een beschermd monument te laten verkrijgen.

8.2.4. Het *eerste middelonderdeel* wordt verworpen.

8.3.1. Blijft het *tweede middelonderdeel*, waarin verzoekster betwist dat de selectie van haar beschermde goed op zorgvuldige wijze werd doorgevoerd en waarin zij artikel 2.5.2 van de stedenbouwkundige voorschriften rechtsonzeker acht.

8.3.2. Meer bepaald stelt verzoekster omtrent de niet correcte beoordeling van haar goed, dat Joseph Maisin niet de bouwheer was, maar enkel koper van het goed in de jaren 1930-40, en vervolgens verbouwingen heeft laten uitvoeren. Verzoekster begrijpt ook niet in hoeverre het gebouw, opgetrokken tijdens het interbellum, en grondig verbouwd na de tweede wereldoorlog, een "gaaf bewaard voorbeeld van een neorenaissance kasteel" zou kunnen zijn.

8.3.3. Vooreerst zij vastgesteld dat verzoekster reeds een bezwaar in dezelfde zin heeft geuit, waarop niet alleen de Gecoro, maar ook de eerste verwerende partij een standpunt heeft ingenomen. Meer bepaald leest men dienaangaande in het administratief dossier:

"

Nummer	23
Onderwerp	De motivatie voor de selectie van 'Kasteel Maisin en omgevend park 1921-1922' (p. 26-27) van de toelichtingsnota omvat feitelijke onjuistheden en tegenstrijdigheden: - Joseph Maisin was geen bouwheer en was enkel koper van het goed in de jaren 30-40. Verbouwingen werden uitgevoerd in de jaren 40-50. - Gebruik van neo-renaissance stijl: De definitie van onroerend erfgoed voor neo-renaissance komt niet overeen met de tijdsperiode van het goed. - De overwegingen zijn niet overtuigend.
Bezwaarschriften	K5-6
Advies GECORO	De feitelijke onjuistheden waarvan sprake, zoals de betwisting van wie bouwheer was, doen geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het pand. De verbouwingen door architect Lucien Spéder gebeurden op een zeer respectvolle manier voor het bestaande gebouw en doen eveneens geen afbreuk aan de erfgoedwaarden ervan. Spéder zorgde voor een goede integratie van de nieuwe aanbouwen. Het pand blijft een vrij gaaf bewaard geheel.

	Tijdens de wederopbouwperiode in Vlaanderen werd teruggegrepen naar verscheidene neostijlen. In Leuven duurde de wederopbouwperiode van 1914 tot ongeveer 1927. De neorenaissancestijl werd tijdens deze periode meermaals toegepast. De GECORO oordeelt dat de selectie terecht is. Het bezwaar geeft geen aanleiding tot een wijziging van het RUP.
Aanvulling stad Leuven	Joseph Maisin blijkt na verder onderzoek in het kader van dit bezwaar inderdaad niet de bouwheer te zijn van het kasteel. Uit de bevolkingsregisters van Korbeek-Lo blijkt de familie Maisin op 29/12/1938 voor een eerste maal ingeschreven te zijn op het pand gelegen aan de Tiensesteenweg. De familie verhuisde op dat moment van hun woning aan de Bondgenotenlaan 111 te Leuven. Gezien de familie Maisin tot op heden nog steeds eigenaar/bewoner is van het pand, blijft de benaming 'kasteel Maisin' terecht verwijzen naar de belangrijkste bewoners van het gebouw. Dat de heer Maisin geen bouwheer was van het kasteel, doet bovendien geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het gebouw en zijn omgeving. Ook de respectvolle verbouwing door architect Spéder doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarden (zie ook advies GECORO).
Beslissing GR	Het bezwaar geeft aanleiding tot een wijziging van het RUP.
Aanpassing RUP	De motivatie betreffende de selectie van 'Kasteel Maisin en omgevend park 1921-1922' in artikel 5.2.4 van de toelichtingsnota wordt als volgt aangepast: *'Het kasteel Maisin werd volgens de kadastrale mutatieschetsen opgetrokken in 1921-1922 in eenvoudige neorenaissance stijl. Volume van rode baksteen verfraaid door het gebruik van witte natuursteen voor de vensteromlijstingen en de hoekkettingen onder mansardedak (zwarte leien). Het kasteel werd ~~gebouwd in opdracht van~~ vanaf 1938 bewoond door de bekende professor Joseph Maisin (1893-1971), gespecialiseerd in de bacteriologie, anatomo-pathologie en cancerologie. Voordien woonde de familie Maisin in een herenwoning aan de Bondgenotenlaan 111 te Leuven.* *In 1950 ontwierp architect Lucien Spéder op vraag van prof. Maisin ~~een~~ 2 uitbreidingen aan het kasteel waarin een bijkomende leefruimte enerzijds en toilet en vestiaire anderzijds werden gesitueerd. De uitbreidingen hebben dezelfde stijl als het hoofdvolume. Lucien Spéder was geen onbekende voor Maisin. Hij ontwierp reeds in 1928 de privé-herenwoning van Maisin in de Bondgenotenlaan.* *Het schrijnwerk van het kasteel lijkt oorspronkelijk.* *Het oorspronkelijke interieur bleef naar verluidt goed bewaard.* *Rondom het kasteel werd door tuinarchitect Léon Rosseels een laatromantisch park aangelegd. Van de parkaanleg zijn de meeste landschapselementen bewaard gebleven (beplanting, bomen, padenstructuur, groentekelder, tennisveld, ...). Door een gebrek aan onderhoud, rukt spontane verbossing op, wat vooral nadelig is voor waardevolle parkbomen, open ruimtes en vista's.* *In het park staan twee gebouwtjes die reeds aanwezig waren op het plan Popp van 1865. De oorspronkelijke grens met Kessel-Lo, een middeleeuwse holle weg, loopt doorheen het domein.* *Het gaaf bewaarde kasteel en omgevend park (met inbegrip van de kleine landschapselementen en -structuren) zijn beschermenswaardig omwille van:* - *de historische en architecturale waarde als representatief en gaaf bewaard voorbeeld van een neorenaissance kasteel met laatromantische parkaanleg.* - *de natuurwetenschappelijke waarde van het omliggende park.'*

Nummer	24
Onderwerp	Er bestaat onduidelijkheid m.b.t. artikel 2.5.2 van de voorschriften: nergens wordt beschreven wat de oorspronkelijke toestand van het gebouw is of welke de waardevolle

	fase in de bouwgeschiedenis is waar naar moet worden teruggegrepen. Deze vaagheid biedt geen rechtszekerheid in de vergunningverlening. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel als Algemeen Beginsel van Behoorlijk Bestuur. Het ontbreken van een gedegen en wetenschappelijk verantwoord beschermingsdossier ligt hier aan de grondslag. Idem is het in artikel 5.2.5 niet duidelijk wat precies wordt bedoeld met 'oorspronkelijke' park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren. Ofwel dienen deze elementen gepreciseerd ofwel geschrapt.
Bezwaarschriften	K5-6
Advies GECORO	In de beschrijving van het gebouw in de toelichtingsnota wordt duidelijk omschreven welke fasen in de bouwgeschiedenis waardevol waren voor het gebouw: namelijk de bouwfase en de verbouwingen door Spéder. Ook wordt in de toelichtingsnota verduidelijkt welke elementen van de oorspronkelijke landschapsaanleg bewaard bleven: beplanting, bomen, padenstructuur, groentekelder, tennisveld, ... De GECORO oordeelt dat deze beschrijving voldoende is. Het bezwaar geeft geen aanleiding tot een wijziging van het RUP.
Aanvulling stad Leuven	-
Beslissing GR	Het bezwaar geeft geen aanleiding tot een wijziging van het RUP.
Aanpassing RUP	-

."

8.3.4. Uit het voormelde blijkt dat naar aanleiding van het bezwaar van verzoekster is komen vast te staan dat Joseph Maisin niet de bouwheer is en dat de motivering dienaangaande werd aangepast. Voor het overige worden verzoeksters opmerkingen aangaande de vaststelling "gaaf bewaard voorbeeld van een neorenaissance kasteel" beantwoord. De door verzoekster aangevoerde feitelijke onjuistheden en tegenstrijdigheden worden niet aangetoond.

8.3.5. Verzoekster toont evenmin aan dat de in het stedenbouwkundig voorschrift 2.5.2 vooropgestelde vereiste dat bij restauratie zoveel mogelijk dient teruggegaan te worden naar de "oorspronkelijke toestand" rechtsonzeker zou zijn, omdat uit het gemeentelijk RUP nergens zou blijken welke de oorspronkelijke toestand is. Evenmin toont zij de voorgehouden rechtsonzekerheid aan met betrekking tot het voorschrift "oorspronkelijke park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren".

8.3.6. Luidens de toelichting bij artikel 2.5.2 dient onder "oorspronkelijke toestand" van het beschermde gebouw te worden verstaan "de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing", en "[vormen] [d]e originele bouwplannen in het stadsarchief Leuven […] een goede bron". Bovendien heeft de Gecoro, zoals gezien onder randnummer 8.3.3, bij de

weerlegging van verzoeksters bezwaar in dit verband, verwezen naar de beschrijving van het gebouw en de fasen in de bouwgeschiedenis in de toelichtingsnota, evenals naar de verduidelijking in deze nota van de bewaard gebleven elementen van de oorspronkelijke landschapsaanleg.

8.3.7. In zoverre verzoekster eerst in haar laatste memorie betoogt dat het oorspronkelijke pand verwoest werd door bombardementen, dat het huidige pand op een andere plek werd heropgebouwd, dat het oorspronkelijke dak met nieuwe dakkapellen werd verhoogd, dat er twee grote eenheden met bovenliggend terras aan het gebouw werden gehecht, en dat “de hoofdingang werd verplaatst, een nieuwe trap aangelegd, schouwen, deuren, etc.”, is dit laattijdig en is het middel onontvankelijk.

8.3.8. Verzoekster toont geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

8.3.9. Het *tweede middelonderdeel* is eveneens ongegrond.

8.4. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

VI. Vraag tot partiële vernietiging

Standpunt van de partijen

9.1. De eerste verwerende partij wijst er in haar memorie van antwoord op dat het eerste middel betrekking heeft op de wettigheid van het stedenbouwkundig voorschrift 3.4.4 van het gemeentelijk RUP, dat de publieke toegankelijkheid van de zone ORGB1 betreft, en het tweede middel op de inkleuring van het goed als “[b]eschermenswaardig bouwkundig erfgoed”.

Zij stelt dat verzoekster geen belang heeft bij een eventuele vernietiging van het gehele gemeentelijk RUP, maar enkel bij de inkleuring van het goed als “[b]eschermenswaardig bouwkundig erfgoed” en het

stedenbouwkundig voorschrift 3.4.4 van de zone ORGB1. Een gebeurlijke vernietiging dient daartoe te worden beperkt.

9.2. In haar laatste memorie vraagt de eerste verwerende partij om een gebeurlijke vernietiging van artikel 3.4.4 van de zone ORGB1 uit te breiden met de vernietiging van de volgende, "hierna doorgestreepte" voorschriften van de artikelen 3.4.1, § 3, van de zone ORGB1:

> "De gebouwen en de bebouwbare zones binnen deze zone zijn bestemd voor wonen ~~en de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen met uitzondering van handel~~."

Ook zou de uitbreiding met 300 m² dienen te worden geschrapt in artikel 3.4.2, § 2:

> "Daarnaast zijn toegelaten voor zover de historische, architectonische, landschappelijke en natuurwaarde gerespecteerd wordt en de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht: interne aanpassingen binnen het bestaande gebouw; ~~uitbreiden met maximaal 300 m² aansluitend aan de bestaande bebouwing gelegen binnen de afgebakende bebouwbare zone~~."

Volgens de eerste verwerende partij dienen "[b]ij nader inzien" ook deze als geschrapt aangegeven voorschriften vernietigd te worden, "gelet op de samenhang en de doelstelling van het [gemeentelijk RUP] om meer bestemmingswijzigingen mogelijk te maken (als trigger voor de koppeling aan de gedeeltelijke openstelling van het park) en hiermede ook beperkte volumevermeerdering mogelijk te maken tot max[imaal] 300 m²". De aangegeven voorschriften zouden "hun doelstelling niet meer bereiken" in geval van een vernietiging van artikel 3.4.4 inzake de toegankelijkheid voor het ORGB1.

9.3. De tweede verwerende partij vraagt in haar laatste memorie, een gebeurlijke vernietiging te beperken tot het stedenbouwkundig voorschrift 3.4.4 van de zone ORGB1.

9.4. Verzoekster stelt in haar laatste memorie een vernietiging van de gehele zone ORGB1 voor te staan, "nu deze samenhangend werden opgesteld

[...] met het oog op een doordachte ontwikkeling van de desbetreffende zone als geheel".

Zij wijst erop dat de eerste verwerende partij zelf stelt dat het voorschrift 3.4.4 samenhangend is met minstens de voorschriften 3.4.1 en 3.4.2, en stelt niet in te zien waarom specifiek de uitbreidingsmogelijkheid met maximaal 300 m² in artikel 3.4.2, § 2, geviseerd wordt door de eerste verwerende partij, nu de rechtstreekse link met de verplichte openstelling bij bestemmingswijziging haar totaal ontgaat. Dit geldt volgens verzoekster des te meer, daar deze uitbreidingsmogelijkheden ook gelden voor ORGB3 en ORGB4, zonder de voorwaarde van publieke toegankelijkheid.

Zelfs in de veronderstelling dat de zone ORGB1 afsplitsbaar zou zijn van de rest van het gemeentelijk RUP, zou een gedeeltelijke vernietiging beperkt tot het stedenbouwkundig voorschrift 3.4.4 van de zone ORGB1, volgens verzoekster een hervorming van het gemeentelijk RUP betekenen, en dit minstens voor de desbetreffende zone.

9.5 Ter terechtzitting verklaart de eerste verwerende partij het in ondergeschikte orde eens te zijn met een vernietiging, beperkt tot artikel 3.4.4 van het gemeentelijk RUP.

Beoordeling

10. De door artikel 3.4.1 toegelaten bestemmingen en door artikel 3.4.2 toegelaten uitbreidingen van verzoeksters pand, die de eerste verwerende partij in eerste instantie mede vernietigd wenst te zien (zie randnummer 9.2), blijken niet onlosmakelijk verbonden met de in artikel 3.4.4 vooropgestelde toegankelijkheidsverplichting. Verzoekster wijst er in dit verband terecht op dat in de aanverwante zones ORGB3 en ORGB4 gelijkaardige bestemmingen en uitbreidingen zijn toegelaten, los van enige toegankelijkheidsverplichting.

Gelet op de beperkte strekking van het aangenomen eerste middel wordt de hierna uitgesproken vernietiging beperkt tot het stedenbouwkundig voorschrift 3.4.4 van de zone ORGB1, zonder de door de eerste verwerende partij geviseerde voorschriften van de artikelen 3.4.1 en 3.4.2.

Overigens verklaart de eerste verwerende partij ter terechtzitting in te stemmen met de eventuele vernietiging van enkel artikel 3.4.4, zij het in subsidiaire orde. Mede gelet daarop, maakt deze beperkte vernietiging, anders dan verzoekster dit blijkbaar ziet, geen ontoelaatbare hervorming van het plan uit.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 26 mei 2014 van de gemeenteraad van de stad Leuven houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Tiensesteenweg, Park", en het besluit van 21 augustus 2014 van de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Tiensesteenweg, Park", in zoverre deze besluiten artikel 3.4.4 van de "Zone voor open ruimte met geïntegreerde bebouwing 1" betreffen.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als de gedeeltelijk vernietigde besluiten.

3. De verwerende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan verzoekster.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig november 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Johan Lust,	kamervoorzitter,
	Jan Clement,	staatsraad,
	Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

	Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Johan Lust**